



PERMIS D'URBANISME N° PU-38446

LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS,
LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite:

- demandeur: **Madame Fanny BOUN**
- situation de la demande: Boulevard Léopold II 79
- objet de la demande: la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol (partiel) en logement et une modification de la façade avant

ARRETE:

Art. 1^{er}. Le permis visant à la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol (partiel) en logement et une modification de la façade avant, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

⁽¹⁾1° se conformer aux plans ci-annexés ⁽¹⁾ sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

⁽¹⁾2° respecter les conditions suivantes : ;

Vu l'article 192 du Cobat;

Vu qu'il s'agit d'un dossier de régularisation;

Vu que la situation actuelle ne respecte pas le bon aménagement des lieux; que la Commune ne peut accepter que ses habitants vivent dans de mauvaises conditions d'habitabilité; qu'elle ne peut accepter que tout acte et/ou travaux ne participe(nt) pas à l'amélioration de l'espace public et ce, dans l'intérêt de ses habitants; que dès lors certains travaux d'aménagement doivent être mis en œuvre dans un délai maximum sous peine de nouvelle infraction pour non-respect de permis d'urbanisme;

Finaliser l'ensemble des actes et travaux d'aménagement strictement conformément aux plans annexés au présent permis dans un délai de 18 mois à compter de la date de notification du permis sous peine de nouvelle infraction pour non-respect de permis d'urbanisme;

~~⁽⁴⁾3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : ...;~~

⁽¹⁾4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/04/2024 portant les références T.2015.0496/4, figurant dans le dossier de demande de permis et annexé au présent permis;

⁽¹⁾5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes:

- veiller à préserver l'arbre existant lors de la démolition de la dalle dans le jardin;
- veiller à réfléchir à la rénovation et réaliser les travaux en fonction des moulures, des menuiseries, des revêtements de sol et de tous les détails d'époque qui donnent encore au bâtiment une valeur patrimoniale;
- veiller à l'entretien soigné des ferronneries, de la corniche ainsi qu'au nettoyage des pierres bleues pour la façade avant;
- replanter 1 arbre indigène dans le jardin;
- veiller à réaliser les travaux de rénovation selon le plus grand respect possible du patrimoine;
- veiller à installer des grilles de ventilation invisibles depuis l'espace public (dans le cas d'une amenée d'air naturelle);
- prévoir des panneautages bas pour l'ensemble des châssis de la façade avant (tous donnant sur balcons);

~~⁽⁴⁾Art. 3. Les travaux ou actes permis ⁽⁴⁾ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis.~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit:

- au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes:
 - afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes;
 - avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.
- dès achèvement de ces travaux ou ces actes et avant toute occupation:
 - avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins de l'achèvement des travaux ou des actes permis, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception.

Art. 6. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 7. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

FONDEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

⁽¹⁾Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, modifié par l'arrêté du Gouvernement du l'arrêté du Gouvernement du 3 juin 2004;

⁽¹⁾Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, modifié par les arrêtés du Gouvernement des 7 avril 2011, 8 mai 2014, 23 mai 2014, 6 juin 2014 et 25 juin 2014 ;

⁽¹⁾Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

⁽¹⁾Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;

⁽¹⁾Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

~~⁽¹⁾Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;~~

~~⁽¹⁾Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 6 octobre 2011 ;~~

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

⁽¹⁾Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 23/01/1992 et dénommé PPAS Léopold II B;

~~⁽¹⁾Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé ... et approuvé le ... ;~~

~~⁽¹⁾Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – AG du 21 novembre 2006);

~~⁽¹⁾Vu le(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s);~~

~~⁽¹⁾Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) : ... ;~~

~~⁽¹⁾Vu l'arrêté ⁽¹⁾de classement ⁽¹⁾d'inscription sur la liste de sauvegarde ⁽¹⁾décidant de ne pas entamer la procédure de classement ⁽¹⁾décidant de ne pas classer, suivant;~~

~~(4) Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du ...;~~

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DÉCISION:

La décision est prise pour les motifs suivants:

Considérant que la demande tendant à la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol (partiel) en logement et une modification de la façade avant a été introduite en date du 25/11/2022;

Vu l'avis SIAMU du 12/06/2023 portant les références T.2015.0496/3 sur la première version de plans

Considérant l'envoi de l'accusé de réception complet de la demande à la date du 08/06/2023;

~~(4) Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré en date du;~~

(1) Considérant que la demande déroge au(x):

(1) plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne:

- art. 126§11 Dérogation à un PPAS en ce qui concerne le volume, la façade et la classe 2;

~~(4) permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne;~~

~~(4) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne;~~

~~(4) Considérant que la demande a été soumise à évaluation appropriée des incidences et à l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, dans le cadre de la législation relative à la conservation de la nature;~~

~~(4) Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s);~~

(1) Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 20/06/2023 au 04/07/2023 et que 0 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a(ont) été introduite(s);

(1) Vu l'avis favorable unanime sous conditions de la commission de concertation du mardi 11 juillet 2023;

(1) Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit:

« Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Fanny Boun pour la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol en logement et une modification de la façade avant, **Boulevard Léopold II 79**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 20/06/2023 au 04/07/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS;

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x):

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume, la façade et la classe 2;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/06/2023;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction 1080-INF.161 daté du 23/03/2022 portant sur des travaux de structure, de changement de destination, d'abattage d'arbre et d'augmentation du nombre de logements (2 à 7 unités);

Vu le permis d'urbanisme PU-20974, délivré en date du 29/04/1938, pour la construction d'une annexe;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-36448, introduite en date du 19/05/2015 et classée sans suite, pour le changement d'affectation d'un RDC profession libérale en logement ainsi que la régularisation de la division des étages en 2 logements, le rehaussement de la toiture, la construction d'annexes en façade arrière;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35), approuvé en date du 23/01/1992, et dans celles du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »;

Considérant que la demande porte sur la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF.161, du réaménagement de deux logements dans une ancienne maison unifamiliale, incluant un retour du volume bâti légal, la suppression d'un bureau au rez-de-chaussée, le changement de destination des combles et sous-sol en logement et une modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une ancienne maison unifamiliale ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée surélevé, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une superficie habitable de +/- 220m² et que son occupation légale est fixée, d'après le dernier procès-verbal (1080-INF.161) établi en 2022, à deux logements avec bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a subi différentes transformations, sans autorisation urbanistique préalable, depuis la fin des années '90 ; que le procès-verbal souligne un morcellement du bien jusqu'à 7 unités depuis 2015 ;

Considérant que l'actuelle demande vise toutefois, positivement, à remettre la construction dans son état d'origine ; que cela implique la démolition d'une série d'annexes arrières pour la clarification du bâti ; que, si la proposition revient au volume autorisé du PU-20974, l'annexe du 1^{er} étage déroge quand même, pour 60cm, aux prescriptions du PPAS apparues ultérieurement (1992) ; qu'une nouvelle demande nécessite normalement aussi de se conformer au PPAS ; que la dérogation est toutefois mineure et sans impact sur les voisins ; que le volume correspond au PU-20974 et que le mur mitoyen droit, beaucoup plus large que la dite annexe, est existant ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet envisage, par contre, une division de la maison en deux unités, dont le programme est fixé à un triplex 3-chambres (sous-sol/rdc/+1) et un duplex 2-chambres (+2/comblés) ; que cette dernière implique l'installation d'un nouvel escalier interne pour la liaison des rez-de-chaussée/+1 ; que les plans laissent également apparaître un cloisonnement important des deux pièces principales de ces mêmes niveaux ; que cette partie de la demande ne s'accorde malheureusement pas avec la classe 2 du PPAS qui impose une conservation du bien sur une profondeur minimale de 10m depuis la façade avant ; que la DPC souligne toutefois un patrimoine restant réduit et que, si la division proposée du bien est acceptable, il y a quand même lieu de proposer un aménagement plus ouvert, respectant mieux la structure du bâtiment ;

Considérant que la nouvelle division implique le changement de destination du bureau, légalement situé au rez-de-chaussée, en logement ; que cette partie de la demande est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre au niveau du sous-sol n'est, par contre, pas souhaitable en terme de bon aménagement des lieux ; que, si l'accès du jardin justifie la création d'un liaisonnement rez-de-chaussée/-1, ce dernier doit se limiter à l'aménagement de locaux accessoires, type cave, buanderie, bureau ;

Considérant que la note explicative décrit ensuite une rehausse prévue de l'annexe arrière rez-de-chaussée ainsi que son ouverture pour la création d'une grande pièce ouverte sur le jardin ; que la commission de concertation s'interroge dès lors sur la nécessité de maintenir une différence de niveaux de 1m entre les parties droite et gauche de cette pièce arrière ; que l'architecte le justifie pour se conformer au maximum au volume d'origine mais qu'un alignement ne semble pas, d'après les plans, porter d'impact au voisin direct (n°81) ; que la surface gagnerait à être alignée en hauteur et qu'il y a dès lors lieu de revoir la proposition dans le ce sens ;

Considérant que la partie du sous-sol dédiée aux locaux communs s'affiche aussi un peu exigue ; que, si l'accès latéral permet une privatisation de l'escalier principale pour le logement bas, le maintien de la cave avant en espace commun semble nécessaire pour permettre le rangement aisé de vélos et/ou poussettes (accès via rigole fixée sur l'escalier) ; qu'une division de la pièce centrale permet l'aménagement de deux caves confortables, dont l'une accessible directement depuis le logement bas, l'autre depuis les communs pour le logement haut ; que la répartition du sous-sol commun/privé apparaît ainsi plus équilibré et qu'il y a dès lors lieu de modifier les plans dans ce sens ;

Considérant que, d'après les plans, l'accès latéral au sous-sol nécessite aussi une rehausse ponctuelle du plancher rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de fournir un détail plus précis de cette modification nécessaire ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier présentent ensuite un jardin arrière bétonné très peu qualitatif ; que le projet en prévoit, positivement par rapport à la prescription 0.6 du PRAS, l'aménagement d'une surface plantée en pleine terre, bénéfique pour la biodiversité et favorisant l'infiltration directe des eaux de pluie ; que la démolition de la dalle devra se faire en protégeant l'arbre existant ;

Considérant que le procès-verbal reprend aussi l'abattage non autorisé d'un arbre à haute tige ; que les plans n'en reprennent pas de compensation et que la note explicative décrit une demande de régularisation ; que, si les conifères ne sont pas idéaux en terme d'acidité pour le sol, la taille du jardin permet quand même la plantation d'un second arbre ; qu'il y a dès lors lieu de proposer un feuillu indigène, conforme aux distances de mitoyenneté ;

Considérant que la commission de concertation regrette cependant le manque d'espace extérieur possible pour le logement haut ; qu'elle encourage l'idée de s'interroger sur la possibilité de créer quelques chose dans ce sens ;

Considérant que le projet prévoit enfin un élargissement significatif de l'escalier d'origine reliant le sous-sol au jardin ; que personne n'émet de remarque sur cette partie de la demande ;

Considérant que la façade a aussi subi quelques modifications non autorisées ; que la légende des matériaux reprend un ensemble de châssis en PVC blanc mais que ceux-ci ne peuvent être jugés comme originaux ; qu'une photo du bien,

datée du début des années '90 et prise dans le cadre de la mise en place du PPAS, expose une division harmonieuse qui peut être supposée historique ; que ni les caissons à volet du 1^e étage, ni la porte de teinte rouge ne sont régularisables ; que le bien se situe non seulement en ZICHEE mais qu'il est aussi catégorisé classe 2 au PPAS ; que toute modification à la façade avant y est donc interdite et qu'il y a dès lors lieu de revenir à la situation d'origine, en s'inspirant de la photo du PPAS ;

Considérant que la commission de concertation s'interroge aussi plus particulièrement au sujet de la porte d'entrée ; que la demande semble manquer de cohérence entre les photos/plans (largeur des trumeaux, positionnement de la porte, cloisonnement intérieur, proportions, etc.) mais que la baie n'apparaît pas modifiée depuis l'origine (moulures intérieures, finitions extérieures des soubassements et pierres bleues, etc.) ; qu'il y a lieu de vérifier, soigneusement sur place, cette partie de la demande pour une remise exacte en conformité de la situation d'origine ;

Considérant que plusieurs éléments de petit patrimoine sont par contre encore existants sur cette même façade ; que ceux-ci participent directement à l'embellissement de l'espace public et que le bien se situe, en plus de la ZICHEE et de la classe 2 du PPAS, le long d'un espace structurant ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à l'entretien soigné des ferronneries, de la corniche ainsi qu'au nettoyage des pierres bleues ;

Considérant que la commission de concertation insiste finalement pour que l'ensemble du patrimoine intérieur encore existant soit soigneusement préservé et remis en valeur ; qu'il convient de réfléchir à la rénovation et de réaliser les travaux en fonction des moulures, des menuiseries, des revêtements de sol et de tous les détails d'époque qui donnent encore au bâtiment une valeur patrimoniale ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Eaux de ruissellement

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un jardin mais d'une cour bétonnée.

Toiture végétale

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Nature

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Flore

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Faune

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Intérieur d'îlot

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;

Mobilité

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Vélos

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

La possibilité de mettre en place des vélos cargo.

Durabilité & Isolation

Considérant que le projet ne vise pas à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS**

FAVORABLE UNANIME sur le projet à condition:

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/06/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes:

- Revoir l'aménagement des deux logements pour un plus grand respect de sa structure d'origine, en limitant les cloisonnements intérieurs ;
- Limiter l'aménagement du sous-sol à des locaux accessoires de type caves, buanderie, bureau ;
- Augmenter la rehausse de l'annexe arrière (rez-de-chaussée) pour son alignement, en hauteur, à la pièce principale existante (3m50), sans impact sur le voisin (n°81) ;
- Réserver la pièce avant du sous-sol au commun pour le rangement des vélos/poussettes (accès avec rigole sur l'escalier) et diviser la pièce centrale pour l'aménagement de deux caves privatives (accès via la pièce avant commune pour le logement haut, accès direct depuis son compartimentage pour le logement bas) ;
- Fournir le détail de la rehausse de plancher nécessaire au rez-de-chaussée (passage latéral vers le sous-sol) ;
- Étudier la possibilité de créer un espace extérieur pour le logement haut ;
- Prévoir la plantation d'un arbre feuillu indigène dans le jardin, conforme aux distances de mitoyenneté ;
- Revenir à sa situation d'origine pour la façade avant, basée sur la photo du PPAS ; menuiseries en bois peint munies de profilés travaillés à l'ancienne, panneautages bas des châssis donnant sur balcons, suppression des caissons à volets visibles, double porte d'entrée en bois et proportionnée, intégration de ventilation invisible ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération (et donc prévoir la désimperméabilisation du site) ;
- Préciser le système de gestion d'eau pluviale sur les plans (notamment, précisez l'existence d'une éventuelle citerne de récupération d'eau de pluie).
- Réaliser des aménagements paysager végétalisés afin d'y stocker les événements pluvieux plus importants ;
- Prévoir l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'une experte en biodiversité ou écologue si nécessaire ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à préserver l'arbre existant lors de la démolition de la dalle dans le jardin ;
- Veiller à réfléchir à la rénovation et réaliser les travaux en fonction des moulures, des menuiseries, des revêtements de sol et de tous les détails d'époque qui donnent encore au bâtiment une valeur patrimoniale ;
- Veiller à l'entretien soigné des ferronneries, de la corniche ainsi qu'au nettoyage des pierres bleues pour la façade avant ;
- Replanter 1 arbre indigène dans le jardin ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au PPAS (volume) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus »;

~~(4) Vu la proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins relative aux dérogations au ⁽⁴⁾susdit plan particulier d'affectation du sol ⁽⁴⁾susdit permis de lotir, libellé comme suit:~~

~~(4) Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du , libellé comme suit;~~

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins estime que la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué⁽¹⁾ de la commission de concertation⁽¹⁾ reproduit ci-dessus, reflète entièrement son point de vue; que le Collège échevinal reprend donc à son compte ladite motivation;

~~(4) Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme et/ou sa décision sur les dérogations dans les délais prescrits;~~

~~(4) Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué;~~

~~(4) Vu la décision motivée du collège des bourgmestre et échevins libellée comme suit:~~

⁽¹⁾ Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 24/08/2023, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande;

⁽¹⁾ que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 21/03/2024 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ; qu'ils répondent aux remarques émises ainsi qu'au bon aménagement des lieux;

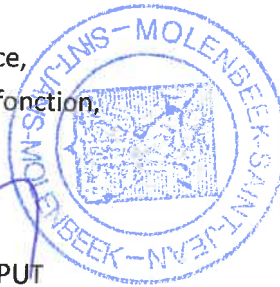
Vu le nouvel avis SIAMU du 23/04/2024 sur les plans modifiés;

~~(4) que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du ... et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ; qu'ils répondent aux remarques émises ainsi qu'au bon aménagement des lieux.~~

Fait en séance du mercredi 08 mai 2024
PAR LE COLLÈGE,

Par ordonnance,
la Secrétaire faisant fonction,

Nathalie VANDEPUT



Pour la Bourgmestre,
l'Echevin de l'Urbanisme délégué,

Amet GJANAJ

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 12/PU/1862779)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestres et échevins. Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestres et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;
- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiées conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

12/PU/1862779

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

1^{er} les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2^e la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3^e tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1^{er}, 2^e et 4^e, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;

- l'entiereté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marchés public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1^{er} à 3^e, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Suspension et annulation

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Recours au Gouvernement

Article 188/1, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci.

- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 2 de l'arrêté relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique (beroe-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours. Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais. A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur overtit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

COM: MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Rue du Comte de Flandre, 20

1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Bruxelles, 23/04/2024

Vos réf. : Votre demande du 11/04/2024
Nos réf. : T.2015.0496/4
Nova réf. : PU-38446
A rappeler s.v.p.
Personne à contacter : Major Ir. P. de Wergifosse
philippe.dewergifosse@firebru.brussels
+3222088286

Madame, Monsieur,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Boulevard Léopold II 79, 1080 MOLENBEEK-ST-JEAN

1.2. Demandeur

Com: Molenbeek-Saint-Jean

Rue du Comte de Flandre, 20

1080 Molenbeek-Saint-Jean

1.3 Maitre d'ouvrage

Fanny Boun

Rue des Bogards, 5

1000 Bruxelles

1.4 Architecte

Céline Ghanai

Avenue d'Uccle, 53

1190 Forest

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le	Remarque
Plan A0	1	23/11/2022	11/04/2024	Plans n° PU-04 à PU-05 : Situation projetée

1.6. Antécédents.

- Avis du service d'incendie du 15/06/2023 (Réf.:T.2015.0496/3)

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Bâtiment existant (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

2.2. Réglementation

- L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) - Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 (M.B. du 5/5/2004) déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

3. Description de la demande.

Bâtiment de type "moyen" (-1+R+3) comprenant 2 logements-triplex

Configuration de la situation projetée :

- sous-sol (rez-de-jardin) : niveau inférieur du premier logement-triplex, caves et locaux techniques, local vélos
- rez-de-chaussée (bel-étage) et 1er étage : niveaux supérieurs du premier logement-triplex et entrée du deuxième logement-triplex, un espace pour vélo
- 2ème et 3ème étages : niveaux supérieurs du deuxième logement-triplex

La demande porte sur la régularisation du changement d'affectation (réduction de 7 à 2 logements, suppression de l'espace de bureau, aménagement du sous-sol et démolition de 3 annexes)

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Hall d'entrée et cage d'escalier commune compartimentés (parois EI 60 et portes EI 30)
- Portes des caves, des logements, local à vélos, des locaux des compteurs gaz et électricité présentent EI 30
- Pictogrammes
- Eclairage de sécurité dans les communs
- Porte du rez-de-chaussée donnant accès à l'escalier desservant le sous-sol présente EI 30

5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. L'avis précédent du Service d'Incendie, référencé sous rubrique, reste pleinement d'application
3. Pour les prescriptions des locaux des compteurs de gaz et d'électricité, le Service d'Incendie se base sur le document de Sibelga "Prescriptions techniques et de construction pour les locaux à compteurs" (Référence : SIB18 CCLB 110) à l'exception des exigences de résistance au feu reprises au paragraphe 4.4.1. Pour le cloisonnement résistant au feu, notre service accepte des murs EI 60 et une porte d'entrée à fermeture automatique EI₁ 30. L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.

7. Remarques.

- Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service



Pierre Menu
23 avr. 2024

Colonel T. du Bus de Warnaffe

Officier



Philippe de Wergifosse
23 avr. 2024

Major Ir. P. de Wergifosse

Ce rapport est envoyé à

**Maître d'Ouvrage /
exploitant /
organisateur**

Fanny Boun

Commune/Instance

Bourgmestre Molenbeek-Saint-Jean / Burgemeester Sint-Jans-Molenbeek

Contact

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Demandeur

Com: Molenbeek-Saint-Jean

Facturation

Fanny Boun

Architecte

Céline Ghanai